

# Welkom thuis!

**Buitenvest 19  
Bergen op Zoom**



**€ 429.000,- k.k.**



# Kenmerken

## Overdracht

Object	V-0030
Adres	Buitenvest19, 4614 AB Bergen op Zoom
Vraagprijs	€ 429.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type woning	Eengezinswoning   Hoekwoning   Half-vrijstaande woning
Bouwjaar	1955
Bouwaard	Traditioneel in spouw uit metselsteen opgetrokken
Vloeraard	Begane grond: Deels beton / hout   Verdiepingen: Hout
Kozijnaard	Hout
Soort dak	Zadeldak met pannen bedekt
Staat van onderhoud	Goed   Bepaalde punten zijn verbeteringen geadviseerd ( <i>zie bouwkundige keuring</i> )

## Energie

Energie label	
Isolatie	Muurisolatie   Dakisolatie
	Grotendeels dubbel glas
Verwarming	HR-combiketel: Vaillant (2015)
Warm water	Via HR-Combiketel
Elektra	12 elektragroepen   3 aardlekschakelaars

## Maatvoering

Woonoppervlakte	Circa 165 m <sup>2</sup>
Inhoud	Circa 665 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	378 m <sup>3</sup>

## Bijzonderheden / Locatie

Erfdienstbaarheden	Geen bijzonderheden
Ligging	Nabij kinderopvang, stadspark, uitvalswegen, binnenstad en (trein)station.

## Huidige woonlasten

Onroerende zaakbel.	€ 365,56 per jaar (2023)
Waterschapslasten	€ 122,54 per jaar (2023)
Voorschot gas/elektra	€ 374,00 per maand

## Huidige verbruikcijfers

Elektra	Gemiddeld circa 206 kWh per maand
Gas	Gemiddeld circa 169 m <sup>3</sup> per maand
Water	-

# Introductie



Fantastische gezinswoning in Bergen op Zoom met 5 slaapkamers, een royale doorzon woonkamer en een eigen garage!

Welkom in deze prachtige hoekwoning aan de Buitenvest 19 in Bergen op Zoom! Dit ruime eengezinswoning is perfect voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabele en gezellige thuisbasis. Met een perceeloppervlakte van 378 m<sup>2</sup> en een woonoppervlakte van 165 m<sup>2</sup> biedt dit huis voldoende ruimte voor het hele (groeïend) gezin om te ontspannen en te genieten.

Laten we beginnen bij de indrukwekkende entree, waar je direct kunt ervaren wat deze woning te bieden heeft. De ruime hal nodigt je uit om verder te gaan, terwijl de keurige afwerking meteen opvalt. Vanuit de hal kom je binnen in de royale doorzonwoonkamer, waar voldoende zit- en eetruimte is voor het hele gezin. Hier kun je heerlijk ontspannen en genieten van het uitzicht op de verzorgde tuin die via de tuindeuren bereikbaar is.

De keuken is volledig uitgerust en biedt voldoende ruimte om naar hartenlust te koken. Door de praktische indeling is deze keuken eventueel om te toveren tot de droomkeuken met kookeiland en een wand met inbouwapparatuur, een wens van iedere chef-kok. Of je nu een snelle maaltijd wilt bereiden of uitgebreide diners wilt organiseren met vrienden en familie, hier kan het allemaal.

Met maar liefst 5 slaapkamers is er in dit huis voldoende ruimte om iedereen een eigen plekje te geven. De slaapkamers zijn licht en ruimtelijk, waarbij de grote ramen voor een prettige inval

van natuurlijk licht zorgen. Iedere kamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele nachtrust en persoonlijke inrichting. Kom je kamers te kort? Dan is er nog een hele verdieping die je kunt toevoegen aan het woonoppervlak.

De woning is gelegen vlakbij het stadspark, wat een ideale plek is om te ontspannen, te wandelen of om te genieten van een picknick met het gezin. Ook een kinderopvang is om de hoek en de basisvoorzieningen zijn allemaal op loop-/fietsafstand te bereiken. Daarnaast beschikt deze woning over een garage en oprit, zodat je altijd verzekerd bent van voldoende parkeergelegenheid voor jou en je gasten.

Maar dat is nog niet alles. Deze woning wordt compleet gemaakt door de royale tuin, waar je kunt genieten van lange zomeravonden, barbecues kunt organiseren en ruimte hebt om te spelen of tuinieren. De perfecte plek om nieuwe herinneringen te maken met het gezin.

Klein opmerking is dat de woning op bepaalde punten wat aandacht nodig heeft. De huidige bewoners die hier meer dan 40 jaar hebben gewoond, hebben alvast een bouwkundige keuring uitgevoerd zodat je niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

Kortom, deze prachtige eengezinswoning aan de Buitenvest 19 is ideaal voor jonge gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en mogelijkheden. Met zijn royale woonoppervlakte, 5 slaapkamers, een garage, en een eigen oprit is dit huis klaar om jou en je gezin te verwelkomen en jullie alle ruimte te bieden die jullie nodig hebben.

# Indeling

## Entree:

De hal met handige garderobe voor het ophangen van de jassen, geeft toegang tot de woonkamer, keuken, een slaap-/werkkamer, de bijkeuken, het toilet, de trapopgang en meterkast. Een fijne binnenkomst.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, behangen wanden en een gestuukt plafond.

## Woonkamer:

Heerlijke doorzonwoonkamer met veel ruimte en lichtinval. De kamer heeft een leuk uitzicht op de tuin, die overigens doormiddel van de tuindeuren in verbinding staan met elkaar. De erker is een sfeervoldetail net als het balken plafond. In de wintermaanden geniet je volop met een goed glas wijn bij de houtkachel.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden en een gipsplaten met balken plafond.

## Keuken:

Gesloten keuken met directe toegang tot tuin. Door de royale ruimte kun je naast het flinke keukenblok een goede eettafel kwijt. De ruimte leent zich uitstekend voor een droomkeuken met apparatenwand en kookeiland. Door het eventueel doorbreken van de muur tussen de woonkamer kan er een open verbinding worden gemaakt tussen deze twee ruimtes. De huidige keuken verkeerd is prima staat, waardoor deze plannen nog even kunnen wachten.

De keuken is voorzien van:

- + 4-pits gaskookplaat
- + Afzuigkap
- + Combimagnetron / oven
- + Koel-vriescombinatie (los)
- + Vaatwasser (los in de bijkeuken)

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een gestuukt plafond.

## Bijkeuken:

Super handig de bijkeuken waar momenteel de wasmachine en droger aansluitingen te vinden zijn. In de vaste kasten zijn voldoende opbergmogelijkheden. Mocht je de woning levensloopbestendig willen maken? Dan kun je hier ook een badkamer realiseren.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde en behangen wanden en een gestuukt plafond.

## Slaap-/werk-/hobbykamer:

Dat is nog eens fijn, een slaapkamermogelijkheid op de begane grond. Dit maakt de woning helemaal levensloopbestendig. Ook voor de thuiswerkers onder ons is dit een ideale kamer of wat dacht je van een kamer waar je kunt genieten van je favoriete hobby. Mogelijkheden genoeg.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een gestuukt plafond.

## Toilet:

Een lekker ruim toilet welke is voorzien van een wandcloset.

De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer, betegelde wanden en een gipsplaten plafond.





# Verdieping

## Overloop:

Royale overloop waar eventueel voldoende ruimte is voor het plaatsen van extra bergkasten. De overloop geeft toegang tot 4 van de 5 slaapkamers, de badkamer en via de vlizotrap tot de bergzolder.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, behangen wanden en een gestuukt plafond.

## Badkamer:

De in hedendaagse betegelde badkamer is eveneens ruim en geeft eventueel toegang tot een balkon/dakterras (hiervoor dient er wel eerst een nieuwe balustrade aangebracht te worden). De moderne badkamer is van alle gemakken voorzien zoals:

- + Badkamermeubel
- + Handdoekenradiator
- + Ligbad
- + Royale inloopdouche
- + Wandcloset
- + Wastafel

De ruimte is afgewerkt met tegelvloer, betegelde wanden en een gestuukt plafond.

## Slaapkamer 1:

Grote slaapkamer (circa 16m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde van de woning. De vaste kasten zorgen al voor mogelijkheden om de kleding op te bergen, daarnaast is de kamer dermate groot dat er ook nog voldoende ruimte overblijft voor meerdere losstaande kasten en bewegingsruimte om een dansje te doen voor het slapen.

De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en een gestuukt plafond.

## Slaapkamer 2:

De aan de voorzijde gelegen slaapkamer is ruim van formaat (circa 13m<sup>2</sup>) de ramen aan de voorzijde en zijkant zorgen voor een extra lichtinval, wat de kamer extra prettig maakt. Een ideale kinderkamer, waar naast een bed, kledingkast en bureau veel speelruimte overblijft.

De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden en een gestuukt plafond.

## Slaapkamer 3:

Royale slaapkamer (circa 12m<sup>2</sup>) gelegen aan de voorzijde van de woning. Ook deze kamer is voorzien van een vaste kast. Je kunt hier van alles kwijt, van een groot tweepersoonsbed tot een mega kledingkast.

De ruimte is afgewerkt met een linoleum vloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.

## Slaapkamer 4:

De kleinste slaapkamer van de woning is zeker niet klein te noemen van een vloeroppervlakte van circa 8 m<sup>2</sup>. Ook deze kamer is voorzien van een vast kast en is aan de achterzijde van de woning gelegen. De ruimte is afgewerkt met een houtenvloer, behangen wanden en een gipsplaten plafond.







*5 slaapkamers!*



*Weltrusten!*



# Zolder

## Bergzolder:

Via een vlizotrap vanuit de overloop is de bergzolder te bereiken. De nokhoogte bedraagt 2 meter. Mocht je extra kamers wensen dan zijn hier volop mogelijkheden. Denk aan het plaatsen van een dakkapel en uiteraard een vaste trap. Tot slot hangt hier de HR-combiketel van 2015.



# Tuin

## Voortuin:

De voortuin (circa 12x5m) is ingericht met veel groen zoals een gazon en de nodige vaste planten. Naast de woning is er een pad om in de achtertuin te komen. Het hekje aan de voorkant zorgt voor wat extra privacy en een statige aankomst.

## Achtertuint:

Grote achtertuin (circa 12x14m) is gelegen op het westen, waardoor je extra lang kunt genieten van de avondzon. Het zonnescherm aan de woning zorgt dat het terras kan worden voorzien van schaduw. Ook is het heerlijk om in de zomeravonden te genieten onder de vaste overkapping die tegen de garage/berging is geplaatst. De tuin is voorzien van de nodige vast planten en een gezellig vijver. Door de breedte van de tuin kunnen hier ook voldoende speeltoestellen worden geplaatst en kun je blijven genieten van het tuinieren. Tevens is de tuin achterom te bereiken.

## Garage:

Op de achterzijde van het perceel is de garage gelegen. Hier is plaats voor 1 auto en tevens kun je een auto kwijt op de oprit voor de garage. De garage is voorzien van elektra.

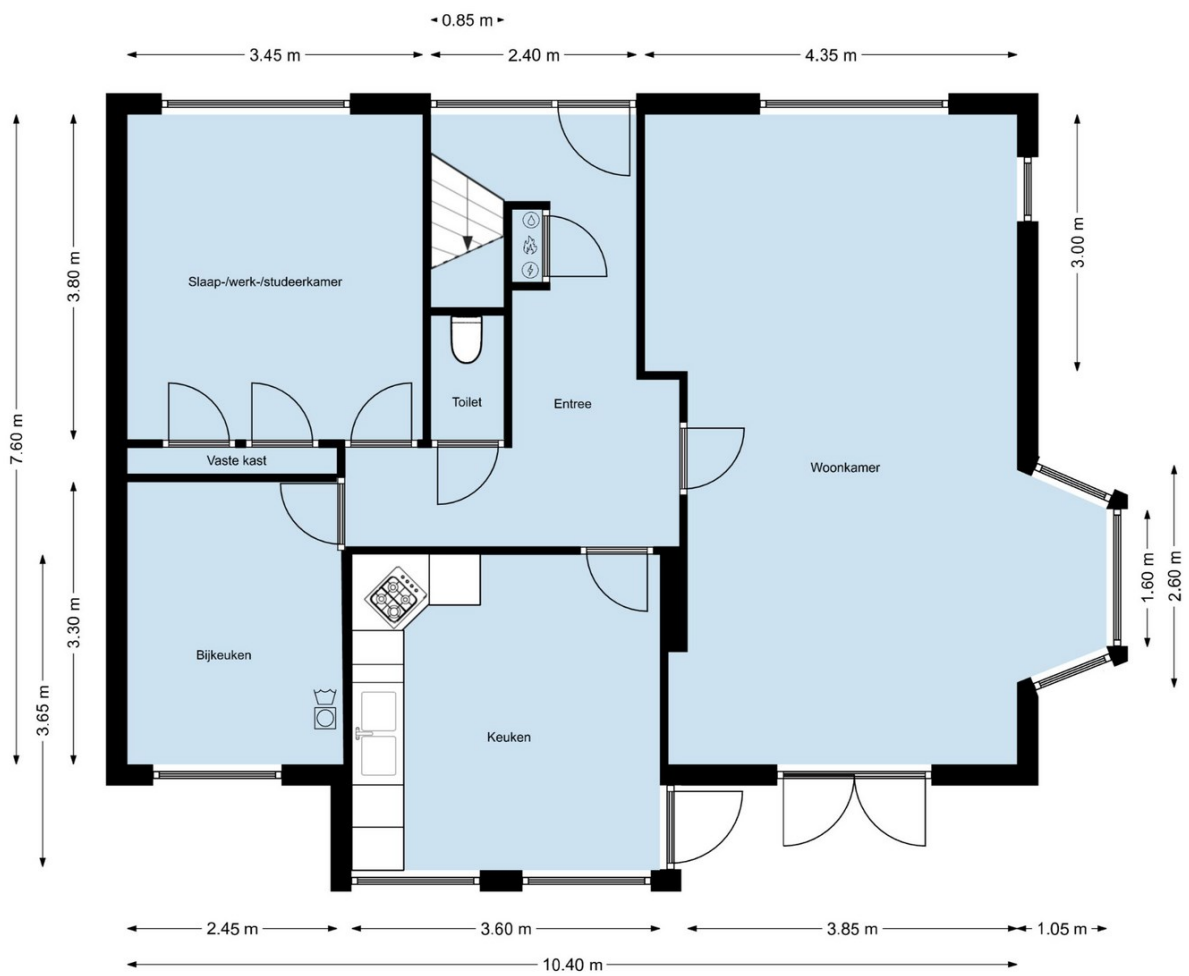
## Berging:

Aangrenzend de garage is er een stenenberging voor het tuingereedschap en het stallen van de fietsen. Via de berging is er toegang tot de garage.



# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Verdieping



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Goede Huizen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen op Zoom	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1448	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Lijst van Zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar   Bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver	X			
Broeikas				X
Vlaggenmast ( <i>staand</i> )				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel   Videodeurbel	X			
Rookmelders   Koolmonoxidemelder	X			
Screens ( <i>slaapkamer 1, keuken, bijkeuken</i> )	X			
Rolluiken				X
Zonnewering buiten	X			
Vliegenhorren				X
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rol gordijnen   Vouwgordijnen				X
Vitrages	X			
Luxaflex   Jaloezieën   Shutters   Lamellen	X			
<b>Vloerdecoratie</b>				
Vloerbedekking	X			
Parket   Houtenvloer   Laminaat	X			
PCV vloer   Linoleum   Vinyl vloer	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling ( <i>toilet</i> )	X			
Airconditioning				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard   met / zonder toebehoren				X
Allesbrander   Palletkachel   Houtkachel	X			
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat	X			
Oven				X
Vaatwasser ( <i>los</i> )	X			
Afzuigkap / schouw	X			
Koel-vriescombinatie ( <i>los</i> )	X			
Kokend waterkraan				X
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Verlichting</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting ( <i>deels</i> )		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken	X			
Werkbank	X			
Vast bureau				X
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Sauna met / zonder toebehoren				X
<b>Isolatievoorzieningen en dergelijken</b>				
Voorzetramen				X
Zonnepanelen				X
<b>Overige zaken</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X
Radiatorafwerking	X			
Boekenkast woonkamer	X			
Boekenkast slaapkamer 2	X			
Kledingkast slaapkamer 1	X			
Tuinmeubels onder overkapping	X			
Warmtelamp onder overkapping	X			



# Toelichtingen

## Wanneer bent u in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper zal graag willen weten of er meer belangstelling is. Het 1e bod hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## Wordt u koper als u de vraagprijs biedt?

Nee niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben een gelijke kans om het hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag bij uw makelaar naar de te volgen procedure.

## Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. Een 'optie' kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Tevens komen voor rekening van de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers, taxatiekosten en eventueel de kosten voor een bouwkundige keuring. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.



# Ons kantoor

**Wiericx & Geerdink Makelaars** doet er alles aan om voor u een goed resultaat te behalen. Wij vinden het heel belangrijk dat u optimaal tevreden bent. Door de korte en directe lijnen zijn wij makkelijk benaderbaar en altijd bereikbaar.

Van huis uit deskundig! Met ruim 40 jaar ervaring hebben wij alle situaties in de woningmarkt al meegemaakt en overwonnen. Een realistische benadering en een doordacht plan van aanpak, gecombineerd met optimale marktkennis en ervaring staan garant voor uw beoogd resultaat.



**Arno van den Brink**  
Makelaar / Eigenaar

Telefoon: 06 - 55 858 150  
Mail: [a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl](mailto:a.vandenbrink@wiericx-geerdink.nl)

## Verkoopmakelaar

Bij de verkoop van uw woning is een juiste prijs van groot belang, maar ook het zorgvuldig en correct afhandelen van alle bijkomende zaken. Daar gaan wij voor. Wij doen graag net dat beetje extra. Zo begeleiden wij u vanaf het begin tot en met de overdracht bij de notaris en zelfs daarna zijn wij nog in charge voor u.

Om de juiste koper te vinden voor uw mogelijke grootste kapitaalbezit verzorgen wij o.a. een uitgebreide woningdocumentatie met plattegronden, vermelding op alle belangrijke woningsites (Funda, etc.), presentatie in onze kantooretalage, plaatsing op Social Media (Facebook etc.) en via uitwisseling met alle collega's in West-Brabant optimaliseren wij de verkoop van uw woning tot stand.

## Aankoopmakelaar

Na uw woonwensen doorgenomen te hebben selecteren wij samen met u de meest passende woningen en onderzoeken ter plaatse alle belangrijke zaken, zodat u zich alleen maar bezig kunt houden met uw gevoel tot de bezochte woning(en). Zaken zoals bestemmingsplan, woonomgeving, erfdienstbaarheden, bouwkundige staat, vaste woonlasten, bijkomende condities en contractonderhandeling onderzoeken wij voor u. Bij alle aankooptransacties verdienen wij onze "beloning" 1 à 2 keer terug, terwijl u daarnaast heel veel zekerheid en gemak ervaart.

## Taxaties

Ons kantoor heeft ruim 40 jaar ervaring en kennis van de regionale markt om op basis hiervan voor alle instanties zoals banken, rechtbanken en gemeentes, maar zeker ook particulieren, gecertificeerde (NWWI) taxatierapporten op te stellen. U heeft een taxatierapport nodig in geval van bijvoorbeeld hypotheek(oversluiting), vererving, (echt)scheiding, bij verkoop, bepaling WOZ waarde, verbouwing en verzekering herbouwwaarde.

verkoopplannen?  
**GRATIS**  
waardebepaling!

*\* Deze aanbieding is vrijblijvend, tenzij anders overeengekomen. | Aan deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend en is onder behoud druk/zetfouten | De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.*

# Wiericx & Geerdink Makelaars



Bergen op Zoom - Roosendaal



VBO  
MAKELAAR

*Een Van Goede Huizen makelaar!*

---

## Wiericx & Geerdink Makelaars

Zandstraat 36  
4614 CK Bergen op Zoom

Telefoon: 0164-237713  
Mail: [info@wiericx-geerdink.nl](mailto:info@wiericx-geerdink.nl)  
Internet: [www.wiericx-geerdink.nl](http://www.wiericx-geerdink.nl)